

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **tres de diciembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **1445/2018** relativo al juicio **ÚNICO CIVIL** que en ejercicio de la acción reivindicatoria promovieron **XXXXXX** y **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, **XXXXXX** y el litisconsorte pasivo necesario **XXXXXX**; así como su acumulado expediente **1017/2020** del índice del Juzgado **XXXXXX** de lo Civil, que en ejercicio de la acción de prescripción positiva promovió **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### C O N S I D E R A N D O S:

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, que:

**“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.**

**Cuando el juicio se siga en rebeldía deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”**

II. La parte actora **XXXXXX** y **XXXXXX**, dentro del expediente número **1445/2018** del índice de éste Juzgado, demandó a **XXXXXX** y **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

*“A) Para que Su Señoría declare, en términos del artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, que a los suscritos, con el carácter de propietarios, nos corresponde el domicilio del bien inmueble ubicado en la calle **XXXXXX**, número **XXXXXX**, en el Fraccionamiento **XXXXXX**, también conocido como **XXXXXX**, de esta ciudad, Delegación Jesús Terán, de esta ciudad, lote número **XXXXXX**, manzana **XXXXXX**, con una superficie de 89.683 M2 (Ochenta*

y nueve metros seiscientos ochenta y tres milímetros cuadrados), con las medidas y colindancias siguientes: Al Sureste en seis metros, con calle **XXXXXX** Al Suroeste en catorce metros novecientos cuarenta y ocho milímetros, con lote número **XXXXXX**; Al Noreste, en catorce metros novecientos cuarenta y seis milímetros, con lote número **XXXXXX**, y; Al Noroeste, en seis metros, con lote número **XXXXXX**. Siendo que, dicho inmueble está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Número **XXXXXX**, a fojas once, del Libro **XXXXXX**, Sección Primera, del Municipio de Aguascalientes.

B) Para que Su Señoría ordene a los ahora demandados, en su carácter de poseedores del inmueble de nuestra propiedad antes descrito, en términos del artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado de Aguascalientes, que entreguen a los suscritos el bien inmueble antes mencionado con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil;

C) El pago de la indemnización de daños y perjuicios derivados de una obligación extra-contractual que nace, precisamente, de actos ilícitos cometidos por los ahora demandados en nuestro perjuicio. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Aguascalientes;

D) el pago de los daños y perjuicios, que resulten del deterioro que los demandados hayan ocasionado al bien inmueble al momento en que los suscritos recibamos la posesión de nuestra casa, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1983, 1984, 1985 y 1987 del Código Civil vigente en el Estado, y:

E) El pago de las costas y gastos de juicio.”

Basaron sus prestaciones en los puntos de hechos narrados del uno al veinticinco de su escrito inicial, la cual obra a fojas uno a once del sumario.

Los demandados **XXXXXX**, **XXXXXX** dieron contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas ciento ocho a ciento diez de autos.

En fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho se ordenó llamar a juicio en calidad de litisconsorte pasivo a **XXXXXX**, quien dio contestación a la demanda enderezada en su contra mediante escrito visible a fojas ciento veintinueve a ciento treinta y cinco de autos.

**III.** Ahora bien, mediante sentencia dictada el uno de septiembre de dos mil veinte por los magistrados que conforman la Sala Civil de éste H. Supremo Tribunal de Justicia, dentro del Toca Civil **XXXXXX**, se declaró procedente la acumulación de los autos del expediente **1017/2020** del índice del Juzgado **XXXXXX** Civil a los autos del expediente **1445/2018** del índice de este juzgado, propuesto por **XXXXXX**, y por lo tanto se ordenó glosar los autos del expediente **1445/2018**, siendo que en el primero de los mencionados, la parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX** y **XXXXXX** por las siguientes prestaciones:

**A).**- *Para que por resolución judicial se decrete que me he convertido en propietario por transcurso del tiempo del bien **inmueble ubicado en la calle XXXXXX, número XXXXX, del Fraccionamiento XXXXX, conocido también como XXXXX, de esta Ciudad de Aguascalientes, siendo el lote XXXXX de la manzana XXXXX con una superficie de (89.683 M2), con las siguientes medidas y colindancias:***

**Al Sureste:** en 6 metros, con la calle **XXXXXX**.

**Al Suroeste** en 14.948 metros, con Lote número **XXXXXX**

**Al Noreste:** en 14.946 metros con lote **XXXXXX**

**Al Noroeste** en 6 metros con lote numero **XXXXXX**

*Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número **XXXXXX** a fojas 11 del libro **XXXXXX**, de la sección primera de este Municipio de Aguascalientes.*

**B).**- *Por la cancelación ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la escritura pública de propiedad a favor de los demandados y de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble de referencia*

*C.- Para que una vez dictada la Resolución Judicial en mi favor se ordene la inscripción de la misma , tanto en los Registros de Archivo de la Dirección de Catastro Municipal de Aguascalientes, así como en la del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Estado,*

*D.- Por el pago de gastos costas y honorarios que sean generados por la tramitación del presente asunto.”*

Basó sus prestaciones en los puntos de hechos narrados del uno al siete del escrito inicial de demanda del mencionado expediente **1017/2020**, la cual obra a fojas de la cuatrocientos ochenta y cuatro a la cuatrocientos ochenta y nueve del expediente **1445/2018** del índice de éste Juzgado.

Los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** dieron contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas quinientos ochenta y cuatro a quinientos noventa y nueve del sumario.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a las partes demostrar sus respectivas acciones y excepciones.

**IV.** La suscrita Juez es competente para conocer de la presente controversia de conformidad con lo establecido por el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece que es Juez Competente el de la ubicación del inmueble cuando se ejercita una acción real, en el caso, se demanda la prescripción y la reivindicación de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este Tribunal.

**V.** Por cuestiones de método y técnica jurídica, se estudiará en primer término la acción de prescripción ejercitada dentro del expediente **1017/2020** por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, ya que el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el

derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.

Sirve de apoyo la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVIII, agosto de 2003, tesis I.11o.C.68 C, página 1860, que a la letra dice:

**“USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN.** Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción”.

**VI.** Se procede a analizar primeramente la **excepción de improcedencia de la vía** opuesta por **XXXXXX** y **XXXXXX** dentro de los autos del expediente **1017/2020**, debido a que dicha defensa tiende a impedir el estudio de la acción promovida por su contraria, y de resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

Los demandados versan su excepción bajo el argumento de que precluyó el derecho de **XXXXXX**, de demandar la prescripción el inmueble materia del presente juicio en atención a que no lo hizo en la vía reconvencional dentro el expediente **1445/2018**, en términos de lo establecido por los artículos 37 y 230 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

La excepción hecha valer es **improcedente**.

Primeramente, debe de dilucidarse lo establecido por los artículos 37 y 230 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado a que hacen referencia los demandados, preceptos legales que establecen:

**“Las excepciones perentorias se opondrán precisamente a la contestación de la demanda, en la que también deberá oponerse la reconvencción, si procediere conforme a la ley”.**

**“La reconvencción y la compensación deben oponerse al contestar la demanda y nunca después; se dará traslado al actor por seis días para que la conteste”.**

Como se puede observar, nuestro código adjetivo establece que es en la etapa expositiva en la que la parte demandada debe de hacer valer sus excepciones y defensas –con excepción de aquellas que sean supervenientes- y en su caso, será propiamente al momento de contestar la demandada que deberá de interponer la demanda en reconvencción, sin que sea permitido tramitarla una vez cerrada la litis. Lo que tiene como finalidad que sea en el mismo juicio que se ventilen las acciones pretendan hacer valer las partes entre sí, a fin de evitar que en dos juicios distintos se dicten sentencias contradictorias.

Sin embargo, el hecho de que el demandado tenga la posibilidad de demandar sus pretensiones en contra de su contraparte en la vía reconvenccional, no le impide realizarlo en un juicio independiente, pues incluso nuestra legislación contempla la figura de acumulación de autos –como aconteció en la especie- para evitar sentencias contradictorias.

Así, contrario a lo que refieren **XXXXXX** y **XXXXXX**, el hecho de que **XXXXXX** hubiera demandado en un juicio independiente y no en la vía reconvenccional la prescripción el inmueble materia del presente juicio, no genera la improcedencia de la vía única civil, pues además la acción de prescripción adquisitiva no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil del Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**VII.** Se procede al estudio de la acción de prescripción adquisitiva ejercitada por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

El accionante hace valer su acción en el hecho de que a principios del mes de diciembre de dos mil seis, celebró un contrato

de prestación de servicio y promesa de compraventa que fue perfeccionado el día veinte de diciembre del mismo año y que a partir de ese año ha tenido la posesión en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

Para demostrar los hechos constitutivos de su acción dentro del expediente **1017/2020**, **XXXXXX** ofreció las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones visible a foja seiscientos sesenta de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios de su poderdante, sin que en nada beneficie a su oferente pues en la misma el absolvente no reconoció los hechos imputados.

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones visible a foja seiscientos sesenta y dos de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios de su poderdante, sin que en nada beneficie a su oferente pues en la misma el absolvente no reconoció los hechos imputados.

**Documentales**, consistente en diversos documentos públicos y privados entre los que se encuentran aquellos que fueron anexados al expediente **XXXXXX**, y que, aunque no fueron presentados por su oferente por las razones ya expuestas por esta autoridad en proveído de fecha veinticinco de agosto de dos mil veinte, hace suyas para efecto de acreditar su acción de prescripción

adquisitiva y que a efecto de mejor proveer se valoran según su naturaleza, en los siguientes términos:

**Documental privada**, consistente en el contrato de prestación de servicios y promesa de compraventa de fecha veinte de diciembre de dos mil seis, visible a foja ciento ochenta y dos a ciento ochenta y tres bis de autos, celebrado entre **XXXXXX** como prestadora de servicios y promitente vendedora, y por otra **XXXXXX** como promitente comprador, respecto del inmueble materia del presente juicio, documento al que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se le niega valor probatorio pues se trata de un documento privado elaborado por **XXXXXX** y un tercero, en la que no tuvo ninguna intervención la parte actora, por lo cual en nada le beneficia a la parte actora para acreditar su acción, pues no se adminiculó con diverso medio de prueba con valor suficiente para ello.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la novena época, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, registro: 186286, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, agosto de 2002, tesis: I.11o.C.2 K, Página: 1280, que al rubro texto dicen:

**“DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS.** Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”



No pasa desapercibido para ésta autoridad que la parte demandada **XXXXXX** y **XXXXXX** al momento de dar contestación a la demanda objetó en cuanto a su alcance y valor probatorio el contrato en análisis, siendo innecesario entrar al estudio de su objeción toda vez que no variaría el valor probatorio que ésta autoridad otorgó a dicho documento.

**Documentales privadas**, consistente en los avisos de pago con sus respectivos recibos de pago expedidos por la **XXXXXX**, relativos al servicio de energía eléctrica del inmueble materia del presente juicio, visibles a fojas ciento ochenta y cuatro a ciento ochenta y ocho, así como ciento noventa y uno a doscientos veintidós, doscientos veinticuatro y doscientos veinticinco, cuatrocientos noventa y uno a quinientos ocho, seiscientos quince y seiscientos dieciséis de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio pleno pues aún y cuando fueron expedidos por un tercero ajeno al juicio, el mismo es el encargado del servicio de energía eléctrica y quien además es una empresa productiva del Estado de propiedad exclusiva del Gobierno Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que goza de autonomía técnica, operativa y de gestión, en términos del artículo 2º de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad; del que se desprende que el número de servicio **XXXXXX** se encuentra registrado a nombre de **XXXXXX**, mismo que se suministra al inmueble materia del presente juicio.

Consistente en los estados de consumo expedidos y recibos de pago expedidos por **XXXXXX**, visibles a fojas doscientos veintitrés, doscientos veintiséis a doscientos sesenta y tres, quinientos veintitrés a quinientos sesenta y uno, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio pleno pues si bien fueron expedidos por un tercero ajeno al juicio, al momento de su emisión, dicho tercero era el encargado del suministro de agua potable en el municipio de Aguascalientes, de los que se desprende que el servicio de agua potable está registrado a nombre de **XXXXXX**.

**Documental pública**, consistente en doce recibos de pago y un estado de cuenta expedidos por la Secretaría de Finanzas del municipio de Aguascalientes relativos al Impuesto a la Propiedad Raíz del inmueble materia del presente juicio, visibles a fojas ochenta y cinco a noventa y siete, doscientos sesenta y cuatro a doscientos setenta y cinco, quinientos sesenta y dos a quinientos setenta y seis, y seiscientos diecisiete de autos, que en términos del artículo 341 del código adjetivo en la materia tienen valor probatorio pleno por haberlos expedido una autoridad recaudadora en ejercicio de sus funciones, de las que se desprende que ante dicha dependencia pública el inmueble materia del presente juicio está registrado a nombre de **XXXXXX**.

Sin embargo, las documentales anteriormente valoradas no resultan ser el medio probatorio idóneo para acreditar la posesión de un inmueble por concepto de dueño, pues con éstos sólo se demuestra la realización del pago de servicios y de los impuestos municipales que en ellos se consignan, pero no la posesión que sobre el inmueble dice tener la parte actora.

Sirve de apoyo la jurisprudencia por reiteración emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, octava época, tesis I.5o.C. J/33, número 68, Agosto de 1993, página cuarenta y tres, número de registro 215161, que a la letra señala:

**“POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.** Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión

un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir”.

**Documental privada**, consistente en las copias simples del convenio de pago celebrado entre **XXXXXX** con **XXXXXX** y recibo de pago de negociación de deuda, visibles a fojas seiscientos dieciocho y seiscientos diecinueve de autos, las cuales en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carecen de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse administrada con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, de ahí la imposibilidad de otorgarle valor probatorio alguno.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1º.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

**“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO.** No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

**Documental privada,** consistente en el recibo de pago expedida por XXXXX, por concepto de pago del servicio de energía eléctrica, visible a foja ciento ochenta y nueve de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio pues fue expedido por un tercero cuyo contenido no se encuentra administrado con diverso medio de convicción que permita determinar la veracidad del mismo.

No es ajeno para ésta autoridad que mediante escrito visible a fojas cuatrocientos dieciocho y cuatrocientos diecinueve de autos la autorizada legal de los demandados XXXXX y XXXXX objetó en cuanto a su alcance y valor probatorio los documentos contenidos en los autos del expediente 1644/2018 acumulado al presente juicio, sin embargo se hace innecesario el análisis de dichos argumentos pues en nada variaría el alcance y valor probatorio que se le otorgó a dichos documentos.

**Inspección judicial,** consistente en la realizada por el personal autorizado de este Juzgado, al inmueble ubicado en la calle XXXXX número XXXXX, fraccionamiento XXXXX de esta ciudad, y que fuera desahogada en audiencia de fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno, a la cual se le otorga valor probatorio pleno, lo anterior conforme lo dispone el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se practicó sobre un objeto que no requiere conocimientos técnicos especiales y en la cual se dio fe y se certificó que en el exterior del inmueble, en la parte de la cochera presenta una reja de barandal color negro, además al lado derecho tienen un muro de ladrillo rojo para delimitar el área de la cochera, del patio de servicio. En su exterior presenta un medidor de la XXXXX, funcionando; tiene espacio para un auto, pero dicha área tiene maleza y un tronco de un árbol cortado; tiene un camino de cemento con piedra que da hacia la puerta principal; tiene medidor de agua. El inmueble hacia la cochera tiene una ventana con protecciones color negras, la puerta de acceso al inmueble tiene

puerta de protecciones tubular color negra, la fachada de la casa está pintada de rojo.

El piso del interior del inmueble tiene piso de azulejo color gris, a la entrada a mano derecha está el área de la cocina, no tiene cocina integral, únicamente presenta la estufa y un mueble con cajones y puerta de madera donde también está la tarja de la cocina, la pared donde debería de ir la cocina integral tiene tornillos y pequeños orificios donde también hubo clavos y tornillos; la pintura de esa parte de la cocina se está descarapelando, y hay un agujero de aproximadamente seis centímetros de diámetro, por el cual se alcanza a ver una manguera color verde; una de las paredes de la cocina está pintada de amarillo, las demás son color blanco; en la cocina hay una puerta de acceso de cancel con vidrio y dos ventanales pequeños que tiene salida al área de lavado. Dicha área mide aproximadamente dos por tres metros, con piso firme, un lavadero de cemento, un boiler sin confirmar funcionamiento, y un tinaco que aparentemente no está en uso.

El área de la sala está pintada dos de sus paredes en amarillo, dos de azul y el techo de blanco. Una de sus paredes está resanada, aparentemente por humedad, alguno de los azulejos de esa área presentan desgaste aparentemente por filtro de agua.

El inmueble tiene tres recámaras, dos de ellas aparentemente son utilizadas como dormitorios, y una de ellas como bodega; la habitación que se utiliza como bodega tiene piso de azulejo del mismo que en la sala, comedor y baño, las otras dos habitaciones tienen azulejo color beige y café; todas las habitaciones tienen puerta de acceso, pero la puerta de la entrada de la habitación que funge como bodega está rota, aparentemente por un golpe. Una de las habitaciones que se utiliza como dormitorio presenta visible humedad en las paredes cerca del techo, no tiene clóset y tiene una ventana que da a un segundo pequeño patio o cubo de luz. Dicho cubo de luz tiene piso firme, dos protecciones en el techo y lámina de policarbonato también en el techo, presenta

desgaste en la pintura de las paredes y su entrada es mediante una puerta de cristal.

La última de las habitaciones a simple vista se aprecia que fue resanada en sus paredes, aparentemente por humedad, tampoco tiene clóset, y también tiene una ventana que da al referido cubo de luz.

El baño es un baño completo, con W.C. y lavabo color gris claro, sin muebles de baño; el lavabo presenta una fractura y dos hoyos, el área de la regadera no tiene cancel, solo una cortina, cuenta con sus dos llaves mezcladoras y una regadera, la coladera de la regadera está rota, el lavabo también cuenta con llaves mezcladoras, sin que esta autoridad hubiera constatado del funcionamiento de lo que presenta dicho baño. En el techo de la regadera hay un pequeño tragaluz con domo y con protecciones; la tapa del W.C. está rota, y toda la casa cuenta con energía eléctrica.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, en la que el deponente **XXXXXX** refirió saber que **XXXXXX** tiene una casa ubicada en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX**, que adquirió mediante una compraventa, sin recordar la fecha de su celebración, que hizo con una señora de la que no recuerda el nombre pero que en ese tiempo se encargaba de la compraventa de casas de remate en pagos, lo que el deponente sabe porque tienen quince años yendo continuamente, entrando y saliendo de la casa, además de que el testigo se enteró de la compraventa porque vio el contrato que, recuerda, es de tres hojas, y porque además sabe que el accionante le dio dinero a la referida señora por ese motivo.

Refirió además que el inmueble tiene un barandal, cochera sin techar, mitad pared de frente, mitad ladrillo con teja, es de un piso, está pintada como rojizo por fuera, con barandal negro, lo que es pintura, porque la otra mitad está en ladrillo; que no sabe cómo está actualmente el inmueble por dentro porque vive la señorita **XXXXXX**, pero que el deponente entró antes de que ella

estuviera y en ese entonces tenía un pino en la cochera que estorbaba. Que inicialmente el inmueble estaba en malas condiciones y no era habitable porque tenía muchos detalles, goteras, muy descuidada la casa, y en ese entonces la casa por dentro era: la parte de en frente se puede utilizar por ejemplo para lavar, está su cocinita, a espaldas al costado derecho está el baño, cuarto y patio, y del costado izquierdo que es donde está la puerta del barandalito, está la cocherita, la puerta para entrar a la sala o comedor, o el uso que se le quiera dar, y al fondo está otro cuarto, que comunica con otro patiecito, del fondo del lado derecho. Que la señora **XXXXXX** vive ahí porque el accionante se los prestó hace aproximadamente cuatro años, lo que esto último tiene conocimiento el demandado por manifestaciones del accionante.

El deponente señaló que **XXXXXX** tiene la posesión del inmueble y que nunca nadie lo ha molestado, lo que sabe porque en quince años no habían tenido una situación similar al presente juicio, además de que toda su familia y amigos saben que él tiene el inmueble.

El deponente refirió que, quien se ha hecho cargo de pagar los servicios del inmueble –pese a que la posesión la detenta **XXXXXX**- lo es **XXXXXX**, esto derivado de la situación económica, lo que sabe porque desde hace quince años el deponente es quien va a pagar los recibos de luz los cuales están a nombre de **XXXXXX**, así como el de agua e Impuesto a la Propiedad Raíz.

A cuestionamientos que le realizó el autorizado legal de la parte demandada **XXXXXX** y **XXXXXX**, el deponente refirió que vio el contrato que refiere por simple curiosidad. Que no sabe a nombre de quién se genera el Impuesto a la Propiedad Raíz, porque el deponente paga varias propiedades y refiere, por lo regular va a la brevedad posible, y sabe que se paga ese predial por el domicilio, no por el nombre, que ha ido a pagarlo en cuatro ocasiones y cuando lo paga le dicen el domicilio y con eso él se basa para pagarlo, que lo más seguro es que sí le dijeron el nombre de la persona a quién está registrada la casa pero como no las conoce, no lo relacionó.

Por su parte, el deponente **XXXXXX** refirió que **XXXXXX** tiene una casa en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, porque el accionante de éste expediente se la presumió cuando la compró a finales del dos mil seis a una señora, y le mostró el contrato cuando recién la adquirió, que eran tres hojas largas pero que el deponente no lo leyó y además desconoce el precio de la compraventa; refiere que además el accionante le ha pedido de favor al ateste pasar a recoger los recibos de luz que están en el barandal.

Que el inmueble es color tinto, con barandal negro, con la banqueta muy dañada, que solo en una ocasión entró a lo que es la sala cuando recién la adquirió el accionante, aproximadamente en el dos mil seis, y solo vio que es larga.

Que sabe que **XXXXXX** tiene la posesión del inmueble desde finales del dos mil seis, y que nadie lo ha molestado por la casa, porque el accionante se lo ha comentado y además éste paga todos los servicios de la misma, lo que el testigo refirió saber porque lo ha acompañado y en varias ocasiones también han coincidido al momento de pagar los servicios de agua o del Impuesto a la Propiedad Raíz, y que le ha tocado ver que el servicio de luz está a nombre de **XXXXXX**.

Que tiene conocimiento que actualmente es la señora **XXXXXX** quien habita el inmueble porque el accionante se la prestó desde el año dos mil diecisiete, pues incluso inicialmente **XXXXXX** se la había ofrecido al ateste porque necesitaba quien se la cuidara y que a cambio, el accionante paga los servicios. Que tiene conocimiento que el actual propietario del inmueble es **XXXXXX**.

A cuestionamientos que le realizó el autorizado legal de la parte demandada **XXXXXX** y **XXXXXX**, refirió que únicamente sabe que el servicio de luz está a nombre del referido accionante porque es lo que al deponente le consta, pero que desconoce a nombre de quién se genera el Impuesto a la Propiedad Raíz.

Ahora bien, en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado la presente probanza



tiene valor probatorio pleno en cuanto a que el servicio de energía eléctrica del inmueble materia del presente juicio está registrado a nombre de **XXXXXX**, ya que dichas manifestaciones se encuentran administradas con los recibos de consumo expedidos por la Comisión Federal de Electricidad que fuera previamente valoradas.

De igual forma, tiene valor probatorio en cuanto a que actualmente el inmueble se encuentra habitado por **XXXXXX** por habérsela prestado **XXXXXX** en atención a que aquella es parte demandada en el expediente **XXXXXX** en el que se tramita la acción reivindicatoria del inmueble materia del presente juicio, y quien reconoció tenerlo en posesión derivado de un comodato celebrado con **XXXXXX**.

De igual forma tiene valor probatorio en cuanto a las características del inmueble en atención a que dicha declaración se encuentra robustecida con la inspección judicial practicada por el personal autorizado de éste Juzgado en dicho domicilio.

Empero, carece de valor probatorio para acreditar que antes de que **XXXXXX** entrara en posesión del inmueble, el mismo se encontraba en malas condiciones, pues se trata de un testigo único cuya declaración no se encuentra administrada con diverso medio de convicción para acreditar la veracidad de su dicho, de conformidad con el artículo 350 del referido ordenamiento legal.

También carece de valor probatorio para acreditar la causa generadora de la posesión que detenta **XXXXXX** toda vez que los testigos no tienen conocimiento directo de los hechos por haberlos presenciado, sino que únicamente lo saben por el dicho de **XXXXXX** y por haber visto el contrato privado de compraventa, por lo tanto, al ser testigos de oídas no se le concede valor probatorio a su dicho.

Sirve de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OÍDAS, QUIENES LO SON.** Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones,** las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** ofrecieron las siguientes pruebas:

**Confesional,** a cargo de **XXXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas seiscientos treinta y dos y seiscientos treinta y tres de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció que dio en préstamo a **XXXXXX**, también conocida como **XXXXXX** y **XXXXXX** el inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, que lo hizo sin permiso de sus legítimos dueños **XXXXXX** y **XXXXXX** pero aclaró que lo prestó porque el absolvente es quien tiene el inmueble en posesión y dueño legítimo del inmueble.

**Declaración bajo protesta de decir verdad,** consistente en la que realizó **XXXXXX** también conocida como **XXXXXX** que consta en el acta de audiencia celebrada dentro del expediente **XXXXXX** del índice de éste Juzgado, visible a foja ciento uno y ciento

dos de autos, que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno, de la que se desprende que en la audiencia celebrada en fecha trece de agosto de dos mil dieciocho dentro de las diligencias de medios preparatorios a juicio en general tramitadas por dueños **XXXXXX** y **XXXXXX**, la declarante **XXXXXX** refirió que desde el catorce de noviembre de dos mil diecisiete habita el inmueble materia del presente juicio porque se lo prestó **XXXXXX**.

**Documental pública,** consistente en las copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, respecto del primer testimonio de la escritura pública **XXXXXX** volumen **XXXXXX**, de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y siete, tirada ante la de del **XXXXXX**, Notario Público supernumerario número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas diecinueve a treinta de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio pleno pues fueron expedidas por una autoridad en ejercicio de sus funciones, de las que se desprende el contrato de compraventa y cesión de deuda que celebran por una parte **XXXXXX** y **XXXXXX** como parte vendedora, deudora o cedente, por conducto de su apoderado legal **XXXXXX**, y por otra, **XXXXXX** y **XXXXXX** en su carácter de compradora, deudora sustituta o cesionario, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, del fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, por la cantidad de ciento treinta y dos mil ciento doce pesos sesenta y tres centavos moneda nacional.

**Documental pública,** consistente en el expediente **XXXXXX** del índice de este Juzgado, visible a fojas cuarenta y cinco a ciento seis de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por tratarse de actuaciones realizadas por esta autoridad en ejercicio de sus funciones, de las que se desprenden las diligencias de medios preparatorios a juicio en general promovidas en fecha seis de abril de dos mil dieciocho por **XXXXXX** y **XXXXXX** en contra de

**XXXXXX** a fin de que ésta última declarara en relación a la posesión que ostenta respecto del inmueble materia del presente juicio, y en las que, en fecha trece de agosto de dos mil dieciocho se celebró la audiencia a que refiere el artículo 176, fracción I del código adjetivo en la materia, en la cual **XXXXXX** refirió que desde el catorce de noviembre de dos mil diecisiete habita el inmueble materia del presente juicio porque se lo prestó **XXXXXX**.

**Documental pública**, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado en fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, visible a fojas treinta y uno y treinta y dos de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues fue expedido por una autoridad registral en ejercicio de sus funciones, del que se advierte que a la fecha en que se expidió dicho certificado el inmueble materia del presente juicio estaba inscrito en copropiedad por partes iguales a favor de **XXXXXX** y **XXXXXX**, y libre de todo gravamen.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Una vez valorados el cúmulo de pruebas ofrecidas por las partes, a consideración de la suscrita, la acción de usucapión hecha valer por **XXXXXX** es **improcedente**, por las siguientes consideraciones:

Reza el artículo 1163 del Código Civil del Estado que:

**“La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua, y IV. Pública.”**

Primeramente, es necesario señalar algunas consideraciones relativas a la prescripción adquisitiva.

a) Tiene por objeto obtener la declaración de propietario sobre el inmueble, es decir, si la posesión que se alega por parte del actor reúne los requisitos previstos en los artículos 1163 y 1164 del

Código Civil del Estado, por tanto, se analizará si la posesión se adquiere y disfruta como dueño, y si ésta tiene las cualidades como que haya sido pacífica, continua y pública.

**b)** Además de las anteriores cualidades deberá examinarse si la posesión fue de buena fe a fin de determinar qué plazo es necesario para consumir la prescripción.

**c)** La posesión pacífica es la que se despliega sin violencia, en otras palabras, debe entrarse a poseer pacíficamente, ya que de lo contrario no podrá correr el término para la prescripción hasta que no cese.

**d)** La continuidad en la posesión básicamente se refiere a la permanencia, siempre debe existir una reiteración de los actos de posesión que demuestren el deseo de ejercer la posesión constantemente, pues incluso puede interrumpirse.

**e)** La posesión pública se actualiza cuando se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés de interrumpirla.

**f)** El requisito relativo a que deberá poseerse en concepto de propietario, no sólo comprende la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también es necesario que se acredite el origen de la posesión, esto es, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, a fin de que se pueda dilucidar si es posesión originaria o derivada.

**g)** El acto por el que puede iniciarse la posesión puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario.

Como se observa de lo anterior, cuando se ejercita la acción de prescripción es exigible que el bien a usucapir, se posea con carácter de propietario, y tal calidad sólo puede ser calificada, si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que, si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar que se cumpla con tal elemento.

En ese sentido, cuando se promueve el juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa, y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

Además de lo anterior, en términos del artículo 1163 fracción I del Código Civil del Estado, la parte accionante debe demostrar que la posesión es en concepto de propietario, es decir, debe justificar la existencia de un título o acto que dio origen a la posesión, precisamente para determinar si la posesión es originaria o derivada, pues ésta última no es apta para usucapir, ya que no podrá accionar en prescripción, por ejemplo, un arrendatario o un depositario de la cosa; de igual manera, para que el juzgador determine si es de buena o mala fe, y con base en ello precisar el tiempo necesario para que opere la prescripción de acuerdo al artículo 1154 del Código Civil del Estado.

Es decir que, al ser uno de los requisitos para la prescripción el que el bien inmueble se posea en concepto de dueño o de propietario, y que, si a la parte actora le corresponde probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, el "concepto de propietario" o de "dueño", entrañan actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.

Ahora, con las pruebas aportadas el primero de los elementos consistente en la causa generadora de la posesión no se configura en el presente caso.

Esto es así, pues la actora incumple con el primer requisito que es establecer –y probar- la causa generadora de su acción, ya que refirió que el inmueble lo adquirió mediante un contrato de prestación de servicios y promesa de compraventa –sin que señalara el nombre del vendedor- celebrado en fecha veinte de diciembre de dos mil seis, para lo cual exhibió un contrato de prestación de servicios y promesa de compraventa al cual ésta autoridad le negó valor probatorio por las consideraciones vertidas al momento de su análisis.

Por tanto, **no se acredita el origen de la posesión que en carácter de dueño aduce tener XXXXX**, pues el hecho de que refiera que posee porque alguien se lo vendió, no puede considerarse como la causa generadora de su posesión pues al ser el concepto de propietario un elemento de la acción de prescripción positiva, **se debe demostrar que la posesión inició con motivo de un título apto para trasladarse el dominio**, que puede ser ilícito o no, pero siempre suficiente para que fundadamente se crea que posee en tal concepto y la posesión no es precaria o derivada, **lo que no acontece en el presente caso y produce la improcedencia de la acción intentada.**

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia por contradicción de tesis 39/92, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 78, Junio de 1994, 3a./J. 18/94, página, de rubro y texto:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA ‘POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO’ EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la

República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada”.

Razón por la cual, al no haberse acreditado el primero de los elementos, siendo éste la causa generadora de la posesión, se hace innecesario el análisis de los demás elementos indispensables para prescribir que lo son que la posesión sea pacífica, continua y pública, como lo prevé el artículo 1163 fracciones II, III y IV del Código Civil del Estado, pues si no se demostró la causa de la posesión por parte de **XXXXXX**, resulta intrascendente si se acreditan los demás elementos, pues en principio, lo que se tenía que demostrar es el título o la causa por la que se entró a poseer el inmueble.

De igual forma, se hace innecesario el estudio de las excepciones y defensas hechas valer por los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, pues en nada variaría la presente resolución.

Tiene aplicación la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, extinta Tercera Sala de la



Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, cuarta parte, XVI, página 87, que señala:

**“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).** Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.”

**VIII.** Consecuentemente, se declara que **XXXXXX** no probó su acción de prescripción positiva, en cambio los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** dieron contestación a la demanda de prescripción incoada en su contra y opusieron excepciones y defensas.

Se absuelve a **XXXXXX** y **XXXXXX**, de las prestaciones que le fueron reclamadas.

No se hace condenación especial en gastos y costas en virtud de que se da una causa de excepción para su condenación de acuerdo con el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que lo es cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por la autoridad judicial, supuesto que se da en el caso presente, pues de acuerdo a lo que establecen los artículos 1170 y 1171 del código sustantivo de la materia, sólo la autoridad judicial puede determinar si se consumó o no la prescripción adquisitiva a favor de la parte actora.

**IX.** Se procede al análisis de la acción reivindicatoria ejercitada por **XXXXXX** y **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX** y del litisconsorte pasivo necesario **XXXXXX**, en los siguientes términos:

**XXXXXX** y **XXXXXX** promueven el presente juicio basados en el hecho de que en fecha veintinueve de agosto de dos mil seis, adquirieron mediante compraventa elevada a escritura pública, el inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad.

Que a principios del mes de diciembre de dos mil diecisiete, al acudir al inmueble materia del presente juicio, se enteraron por medio de vecinos del lugar que el inmueble era ocupado por una persona de nombre **XXXXXX**, razón por la cual, los ahora accionantes promovieron diligencias de medios preparatorios a juicio en contra de dicho ocupante, los cuales recayeron bajo el expediente **XXXXXX** del índice del Juzgado **XXXXXX** de lo Civil, y que, el notificador adscrito a este Tribunal no pudo llevar a cabo la notificación ordenada en dichas diligencias, pues una vez que acudió al domicilio señalado en líneas que anteceden, fue atendido por una persona de nombre **XXXXXX** -cuyos apellidos fueron invertidos por el notificador como **XXXXXX**- quien le refirió habitar en el domicilio señalado en carácter de arrendataria y no conocer a **XXXXXX**.

Señala que, derivado de lo anterior, tramitó diligencia de medios preparatorios a juicio en contra de **XXXXXX**, los cuales recayeron bajo el expediente **XXXXXX** del índice de este juzgado, quien compareció a la audiencia a que refiere el artículo 176, fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y señaló estar casada y habitar el inmueble materia del juicio desde el catorce de noviembre de dos mil diecisiete por habérselo prestado el señor **XXXXXX**.

De ahí que, refieren los accionantes, **XXXXXX** y su esposo **XXXXXX** detentan de manera ilícita e ilegítima el inmueble materia del juicio por haber recibido la posesión del mismo por una persona que no es propietaria del inmueble.

Para acreditar su acción, los accionantes **XXXXXX** y **XXXXXX** ofrecieron las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte,

conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuatrocientos cuarenta y uno de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios de su poderdante, sin que en nada beneficie a su oferente pues en la misma la absolvente no reconoció los hechos imputados.

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuatrocientos cuarenta y tres de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios de su poderdante, en la que reconoció que carece de título legal o de documento que justifique la posesión del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX**, también conocido como **XXXXXX** de esta ciudad, y aclaró que el dueño es **XXXXXX** y que es dicho litisconsorte quien tiene la posesión legal, pues el absolvente sólo tiene la posesión derivada porque el litisconsorte le presta el inmueble. Que se ha beneficiado de habitar en el referido inmueble y aclaró que fue un préstamo; que el referido inmueble se encontraba en perfectas condiciones cuando el absolvente tomó la posesión ilegal del mismo, y aclaró que sigue en perfectas condiciones.

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuatrocientos cuarenta y cinco y cuatrocientos cuarenta y seis de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios

de su poderdante, en la que reconoció que dio en préstamo a **XXXXXX** y **XXXXXX** el inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX**, también conocido como **XXXXXX** de esta ciudad; que jamás tuvo la posesión continua ni pública del referido inmueble.

**Declaración bajo protesta de decir verdad**, consistente en la que realizó **XXXXXX** también conocida como **XXXXXX** que consta en el acta de audiencia celebrada dentro del expediente **XXXXXX** del índice de éste Juzgado, visible a foja ciento uno y ciento dos de autos y que fuera previamente valorada.

**Documental pública**, consistente en las copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, respecto del primer testimonio de la escritura pública **XXXXXX** volumen **XXXXXX**, de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y siete, tirada ante la de del **XXXXXX**, Notario Público supernumerario número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas diecinueve a treinta de autos, previamente valoradas.

**Documental pública**, consistente en el expediente **XXXXXX** del índice de este Juzgado, visible a fojas cuarenta y cinco a ciento seis de autos, previamente valorado.

**Documental pública**, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado en fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, visible a fojas treinta y uno y treinta y dos de autos, previamente valorado.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, ofrecieron las siguientes pruebas:

**Confesional expresa**, consistente en la que realizara **XXXXXX** en su escrito de contestación a la demanda; prueba que carece de valor probatorio en contravención a lo establecido por el

artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues la interpretación en conjunto del contenido de los artículos 248 y 254 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aplicables por analogía, que establecen que la confesión sólo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, se desprende que no es posible ofrecer la confesión realizada por el diverso colitigante cuando éste tiene el mismo interés que el del oferente, que lo es obtener declaraciones que perjudiquen al que las hace.

Sirve de apoyo por analogía, la tesis aislada I.6o.C.10 C, de los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo II, Julio de 1995, página 263, número de registro 204819, que a la letra dice:

**“PRUEBA CONFESIONAL. ES IMPROCEDENTE LA, CUANDO SE OFRECE ENTRE CODEMANDADOS PARA QUE ABSUELVAN POSICIONES, UNO O LA TOTALIDAD DE ESTOS.**

Cuando en la enjuiciada, coexisten varias personas como una pluralidad, no pueden ofrecer los propios demandados a cargo de los otros de la misma calidad, la prueba confesional, dado que el carácter de ésta, tiene como finalidad beneficiar a quien la propone y perjudicar a quien absuelve posiciones, de tal manera que existiría una incongruencia evidente de darse la circunstancia de que, entre los miembros que integran una sola parte como un denominador común, existieran conflictos o intereses encontrados que en último caso, serían motivo de otro juicio”.-

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, el litisconsorte pasivo **XXXXXX**, ofreció las siguientes pruebas:

**Confesional expresa**, consistente en la que realizan los accionantes **XXXXXX** y **XXXXXX** en su escrito inicial de demanda, en el que únicamente reclaman a **XXXXXX** y **XXXXXX** la posesión derivada que detentan más no la originaria, sin que le sean imputados hechos al referido litisconsorte. Prueba que se valora en

términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, sin que en nada beneficie a su oferente, pues aún y cuando los accionantes del juicio 1445/2018, no demandaron directamente a **XXXXXX**, éste fue llamado a juicio derivado de la excepción de litisconsorcio a su cargo opuesta por los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, de ahí que basta que **XXXXXX** esté integrado a la relación procesal del presente juicio para que se le reclamen las mismas prestaciones que a los demandados.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VII.2o.C.23 C (10a.), localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XV, diciembre de 2012, tomo 2, página 1437, número de registro 2002336, que señala:

**“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. BASTA QUE EL SUJETO PASIVO ESTÉ DEMANDADO PARA ESTAR INTEGRADA LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL, AUNQUE NO SE LE DEMANDEN LAS MISMAS PRESTACIONES QUE A LOS OTROS COLITIGANTES PASIVOS.** El litisconsorcio se fundamenta en tres principios: economía procesal, seguridad jurídica y derecho de audiencia. La economía procesal se hace presente, pues el que en un juicio se resuelva un problema complejo por la variedad de actores y demandados que pudieran existir es más que evidente trayendo consigo la seguridad jurídica para todos ellos, pero lo anterior sólo se logra dando el derecho de audiencia a todas aquellas personas que la sentencia pueda afectar, dándoles la oportunidad de hacer valer las defensas y excepciones que estimen pertinentes, y a ello tiene derecho cualquier sujeto pasivo llamado a juicio, con carácter de litisconsorte ya sea voluntario o necesario, pues la ley no distingue nada al respecto, por ello basta que el sujeto pasivo esté demandado para estar integrada la relación jurídico procesal, aunque no esté demandado de las demás prestaciones que les reclaman a sus colitigantes pasivos.”

**Testimonial**, consistente en el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX** desahogada en audiencia de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno y que fuera previamente valorada.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En estudio de la acción reivindicatoria deducida por actor **XXXXXX** y **XXXXXX**, la suscrita considera que la misma es procedente, como se verá a continuación.

Primeramente, es de señalarse que la posesión es un poder de hecho que alguien tiene sobre una cosa y que comprenden los derechos normalmente atribuidos a la propiedad, como son disfrutar, usar y disponer de la cosa y cuyo origen sea apta para otorgar al poseedor alguno o todos los derechos que emanan de la posesión.

Ahora, la reivindicación es una acción que se ejercita fundada en la existencia de un derecho de propiedad y que tiene por objeto obtener la posesión o tenencia de la cosa de la cual el actor señala haber sido legalmente desposeído.

En tal sentido, reza el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles que:

**“La reivindicación compete al propietario de la cosa que no la tiene en su posesión, para que se declare que le corresponde el dominio de ella y que el poseedor se la entregue con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil”.**

De lo anterior se obtiene que para que proceda en juicio la acción reivindicatoria es necesario que la actora acredite en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles los siguientes elementos:

- a) La propiedad de la cosa que reclama;
- b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y
- c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.-

Sirve como apoyo jurídico a las anteriores consideraciones,

la Jurisprudencia firme sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 53, mayo de 1992, VI.2°.J/193, página 65, que es del rubro y texto siguiente:

**“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”

Ahora, una vez que han sido analizadas las pruebas ofertadas por las partes, la suscrita considera que en el presente juicio quedaron demostrados los elementos requeridos para la procedencia de la acción reivindicatoria, pues, en primer lugar, con la copia certificada de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y siete, tirada ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público supernumerario de la Notaría Pública **XXXXXX** de las del Estado, previamente valorada, se acredita la propiedad que detentan **XXXXXX** y **XXXXXX** respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX**, número **XXXXXX**, del Fraccionamiento **XXXXXX**, conocido también como **XXXXXX** de esta ciudad y que es materia del presente juicio, por haberlo adquirido mediante compraventa celebrada en el veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y siete.

El segundo elemento, consistente en la posesión que detentan los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, de la cosa perseguida quedó plenamente acreditada, respecto de la primera de los demandados, con la declaración que realizó ante ésta autoridad en la audiencia celebrada en fecha trece de agosto de dos mil dieciocho,



dentro de las diligencias de medios preparatorios a juicio en general en el expediente **XXXXXX** del índice de éste juzgado y que obra glosado en autos, donde reconoció habitar el inmueble en litigio desde el catorce de noviembre de dos mil diecisiete por habérsela prestado el ahora litisconsorte pasivo; y respecto del segundo, con la confesión expresa que realizó al momento de absolver posiciones en éste sumario en el que reconoció habitar el inmueble de referencia con la autorización de **XXXXXX**.

Por su parte, también quedó acreditado que **XXXXXX** otorgó a los codemandados la posesión del inmueble, sin derecho alguno, pues si bien éste exhibió un contrato privado de prestación de servicios y promesa de compraventa para acreditar la propiedad del inmueble, a dicho documento se le negó valor probatorio por las consideraciones vertidas previamente.

Como se puede apreciar, **XXXXXX** y **XXXXXX** tienen la posesión del inmueble materia del presente juicio derivado de un contrato verbal de comodato celebrado con **XXXXXX** quien a su vez, carece de título de dueño –o de cualquier otro- para poseer dicho inmueble.

De igual forma, quedó acreditada la identidad del inmueble objeto del presente juicio, pues en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** así como **XXXXXX** refirieron tener posesión del mismo, los dos primeros desde el dos mil diecisiete, y el último de los mencionados desde el dos mil seis, lo que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra, e incluso **XXXXXX** demandó en juicio diverso la prescripción adquisitiva del mismo a su favor; por tanto, es evidente que se trata del mismo bien.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la Octava Época, registro 219237, Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 53, Mayo de 1992, materia civil, tesis VI.2o. J/192, página 65, de rubro y texto siguientes:

**“ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.**

Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer, como excepción o como acción reconvencional, la prescripción adquisitiva, siempre y cuando no niegue en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga la usucapión.”

Quedando así acreditados todos los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria.

Razón por la cual, se declara procedente la acción reivindicatoria hecha valer por **XXXXXX** y **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, **XXXXXX** y el litisconsorte pasivo **XXXXXX**.

**X.** Se procede al estudio de las excepciones hechas valer por los demandados **XXXXXX**, **XXXXXX**, en los siguientes términos:

**Excepción de falta de acción y derecho**, consistente en que los accionantes **XXXXXX** y **XXXXXX**, carecen de derecho para ejercitar la acción en su contra pues los demandados no dieron motivo alguno.

Excepción que es **improcedente**.

Esto es así pues como ya quedó acreditado, **XXXXXX** y **XXXXXX** detentan la posesión del inmueble en virtud de que se las otorgó **XXXXXX** quien no es propietario del inmueble materia del presente juicio, de ahí que carezcan de justo título para poseerlo, lo que genera la procedencia de la acción ejercitada en su contra.

**XI.** Se procede al estudio de las excepciones hechas valer por el litisconsorte pasivo **XXXXXX**, en los siguientes términos:

**Excepción de falta de acción y derecho**, consistente en que el litisconsorte posee a título de dueño el inmueble materia del juicio por haberlo adquirido mediante un contrato de prestación de servicio y promesa de compraventa en el año dos mil seis.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que como se ha referido, en el sumario no quedó acreditado la existencia del contrato de prestación de servicio y promesa de compraventa que refiere haber celebrado

respecto del inmueble materia del presente juicio, de ahí que es evidente que **XXXXXX** carece de derecho para poseer a título de dueño el inmueble materia del juicio, y por ende no tenía facultades para celebrar ningún acto jurídico respecto de dicho bien.

**Excepción de falsedad declaración ante autoridad judicial**, consistente en que la parte actora falsea su declaración al referir que tienen la posesión del inmueble, pues ha sido el referido litisconsorte quien la ha detentado desde el año dos mil seis.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que, contrario a lo que refiere, los accionantes manifestaron **no tener la posesión del inmueble** – de ahí que promuevan la acción reivindicatoria en estudio-, en virtud de que fueron desposeídos del mismo por los demandados y el litisconsorte, lo que sí quedó acreditado en autos, por las razones ya vertidas en la presente resolución.

**Excepción que se desprende del hecho marcado con el número uno**, consistente en que **XXXXXX** es el propietario del inmueble por haberlo adquirido mediante un contrato de prestación de servicio y promesa de compraventa en el año dos mil seis.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se ha referido a lo largo de la presente resolución, **XXXXXX** no acreditó haber adquirido, mediante la celebración del contrato de prestación de servicio y promesa de compraventa, el inmueble materia del presente juicio, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tenía la carga procesal en tal sentido, pues si bien exhibió con un contrato privado de compraventa, al mismo se le negó valor probatorio por las consideraciones señaladas al momento de su valoración.

**Excepción que se desprende del hecho marcado con el número uno**, consistente en que el litisconsorte le ha hecho mejoras al inmueble, pues cuando entró en posesión estaba en malas condiciones.

Excepción que es **improcedente**.

En atención a que ninguna de las pruebas aportadas por

el litisconsorte fue tendiente a acreditar las mejoras que refiere, realizó al inmueble materia del presente juicio, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado éste tenía la carga procesal al respecto; y si bien es cierto de la inspección judicial realizada por esta autoridad al inmueble materia del juicio, se desprende que el mismo se encuentra en aparente buen estado de conservación –con excepción de los daños que presenta y que se asentaron previamente- no existe elemento de convicción alguno del que se advierta que previo a que el litisconsorte tomara ilegal posesión del inmueble éste no se encontraba en el estado de descuido que refiere, sino que por el contrario, el litisconsorte reconoció en juicio al momento de absolver posiciones que el inmueble se encontraba en perfecto estado de conservación al momento de que entró en posesión.

**Excepción que se desprende de los hechos dos, tres, cuatro, cinco y seis,** consistente en que **XXXXXX** se ha hecho cargo desde el dos mil seis del pago de los servicios de agua, luz y predial del inmueble materia del presente juicio y que por ende ha operado la prescripción a su favor pues éste ha detentado la posesión del inmueble de manera pública, continua y de buena fe.

Excepción que es **improcedente.**

En primer término si bien es cierto **XXXXXX** exhibió en autos diversos recibos de pago de los servicios de luz –el cual se encuentra a su nombre-, agua y predial, por lo que en términos del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado existe la presunción legal de que éste realizó el pago de dichos servicios relativos al inmueble materia del presente juicio; sin embargo, como se señaló al momento de la valoración de tales documentales, los mismos no son pruebas suficientes para demostrar la posesión del inmueble a título de dueño y con las características que requiere el código sustantivo en la materia para que opere la prescripción adquisitiva a favor del referido litisconsorte.

Aunado a esto, tampoco se acredita la buena fe con la que

dice poseer **XXXXXX** el inmueble materia del juicio, pues no acreditó, en términos del artículo 829 del Código Civil, tener título suficiente que le diera el derecho a poseerlo, y por ende, como la suscrita refirió al momento de analizar la acción de usucapión ejercitada por **XXXXXX** en el expediente **XXXXXX** acumulado a este sumario, al no haberse demostrado la causa generadora de su posesión, no acreditó se que dicho inmueble hubiera prescrito a favor de **XXXXXX**.

**XI.** En el contexto de lo aludido, se declara que **XXXXXX** y **XXXXXX** sí probaron su acción reivindicatoria, en tanto que los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** así como el litisconsorte pasivo **XXXXXX** contestaron la demanda y opusieron excepciones y defensas.

En consecuencia, se declara que **XXXXXX** y **XXXXXX** son propietarios del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX**, **número XXXXXX, del Fraccionamiento XXXXXX, conocido también como XXXXXX**, de esta Ciudad de Aguascalientes, con las medidas, superficies y colindancias que refiere la parte actora en su escrito inicial.

Se condena a tanto a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** como el litisconsorte pasivo **XXXXXX**, a la entrega real y material al actor del bien inmueble ubicado en calle **XXXXXX, número XXXXXX, del Fraccionamiento XXXXXX, conocido también como XXXXXX** con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

Se absuelve a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** así como al litisconsorte pasivo **XXXXXX** del pago de daños y perjuicios reclamados en la prestación marcada con el inciso C), esto en atención a que parte actora se limita a reclamar el pago de daños y perjuicios derivados de una obligación extracontractual que nace de los actos ilícitos cometidos en contra de sus personas, pero omite precisar en qué consisten esos daños y perjuicios, considerando que de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo

1980 del ordenamiento en consulta, se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

De lo anterior se sigue, que cuando se reclama el pago de daños y perjuicios, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que, al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la demandada de la prestación que nos concierne.

Sirve de sustento legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, IV, octubre de 1996, VI.3°.35 C, página 515, que es del rubro y texto siguiente:

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON.** La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.”

Así como la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, VII, mayo de 1991, página 179, que señala:

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVES DE PRUEBAS EN EL JUICIO.** Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acreditar que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se constrañó a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate.”

Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** como el litisconsorte pasivo **XXXXXX** al pago de daños que presenta el inmueble materia del presente juicio, en específico la pared de la cocina en la que esta autoridad dio fe de que presentaba orificios generados por clavos y tornillos, así como un agujero de aproximadamente seis centímetros de diámetro, y la pintura que se está descarapelando; las paredes de la sala y dos de las habitaciones que se utilizan como dormitorios, de los que ésta autoridad dio fe de que presentaban humedades; la puerta de la habitación que funge

como bodega, de la que la suscrita dio fe que presentaba un golpe; el lavabo, del que ésta autoridad dio fe presentaba una fractura y dos hoyos; la coladera de la regadera y de la tapa del W.C. del que ésta autoridad dio fe que estaban rotas, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

No se hace condena en costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues no le es imputable a la parte actora la falta de composición voluntaria de la controversia, ya que la ley ordena que la acción reivindicatoria debe ser decidida por autoridad judicial conforme a lo señalado por el artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia emitida por unificación de criterios emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, correspondiente a la Décima Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, P.C.XXX. J/11 C (10ª), visible en la página 1121, con rubro:

**“COSTAS. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo indicado establece excepciones a la regla general de condena en costas prevista en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, al señalar que para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, es necesario que: I. No le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en la primera hipótesis, a la parte no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entre otros supuestos, cuando la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad



judicial. Ahora bien, conforme al artículo 4o.de la codificación citada, la procedencia de la acción reivindicatoria tiene como efecto jurídico declarar que corresponde al propietario de la cosa, cuya posesión no tiene, su dominio, y que el poseedor debe entregársela con sus frutos y acciones; en consecuencia, como no existe posibilidad de que las partes obtengan dicho efecto jurídico sin ocurrir ante los tribunales, se concluye que esta norma contiene un mandato para que el particular acuda ante el órgano jurisdiccional para que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la reivindicación, y por tanto, cuando se ejerce la acción correspondiente, se actualiza un caso de excepción para condenar en costas conforme al artículo 129 referido, consistente en que al perdedor no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Procedió la vía única civil en la que **XXXXXX** no probó su acción de prescripción positiva ejercitada dentro del expediente 1017/2020 acumulado al presente juicio, en cambio los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** dieron contestación a la demanda de prescripción incoada en su contra y opusieron excepciones y defensas.

**TERCERO.** Se absuelve a **XXXXXX** y **XXXXXX**, de las prestaciones que le fueron reclamadas dentro del expediente 1017/2020 acumulado al presente juicio.

**CUARTO.** Se declara que **XXXXXX** y **XXXXXX** sí probaron su acción reivindicatoria ejercitada dentro del expediente 1445/2018, en tanto que los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** así como el litisconsorte pasivo **XXXXXX** contestaron la demanda y opusieron excepciones y defensas.

**QUINTO.** Se declara que **XXXXXX** y **XXXXXX** son propietarios del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX**, número **XXXXXX**, del Fraccionamiento **XXXXXX**, conocido también como **XXXXXX**, de esta Ciudad de Aguascalientes.

**SEXTO.** Se condena a tanto a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** así como el litisconsorte pasivo **XXXXXX**, a la entrega real y material al actor del bien inmueble ubicado en calle **XXXXXX**, número **XXXXXX**, del Fraccionamiento **XXXXXX**, conocido también como **XXXXXX** con todos sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

**SÉPTIMO.** Se absuelve a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** así como al litisconsorte pasivo **XXXXXX** de la prestación marcada con el inciso C) del escrito inicial.

**OCTAVO.** Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** así como el litisconsorte pasivo **XXXXXX** al pago de daños que presenta el inmueble materia del presente juicio, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**NOVENO.** No se hace condenación especial en gastos y costas respecto de ambas acciones.

**DÉCIMO.** En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**DÉCIMO PRIMERO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **seis de diciembre de dos mil veintiuno**. Conste.

Lmjmg/

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1445/2018** dictada en **tres de diciembre de dos mil veintiuno**, constante de **cuarenta y tres** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: **nombres de las partes y terceros, datos de identificación del inmueble materia del presente juicio, datos de identificación de escritura públicas y de expedientes diversos a los que se actúa**, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.